

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 234/19

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 18, součástí pozemku je stavba: Nová Ves II, č.p. 1, rodinný dům, s příslušenstvím, LV číslo 89, katastrální území Nová Ves II, obec Rostoklaty, okres Kolín a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 8642/17-22

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 19.11.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 23.11.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 18, součástí pozemku je stavba: Nová Ves II, č.p. 1, rodinný dům, s příslušenstvím, LV číslo 89, katastrální území Nová Ves II, obec Rostoklaty, okres Kolín a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Nová Ves II 1
281 71 Rostoklaty
LV: 89
Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Rostoklaty
Katastrální území: Nová Ves II
Počet obyvatel: 520

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 220,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{676,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.11.2019 za přítomnosti pana Josefa Greguša, tel. 721 239 508.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 15.11.2019, LV číslo 89, k.ú. Nová Ves II
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, a na další
- www.risy.cz

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Greguš Josef a Gregušová Jana, Nová Ves II 1, 28201 Rostoklaty

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Gregušová Jana

Zahájení exekuce - Greguš Josef

Zahájení exekuce - Gregušová Jana

Změna výměr obnovou operátu

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v blízkosti středu místní části Nová Vas II, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o koncový, řadový, přízemní rodinný dům s malým dvorkem na rovinatém pozemku. Příjezd je po asfaltové komunikaci. Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, neboť účastník prohlídky neumožnil znalci prohlídku a se znalcem nespolupracoval a choval se vulgárně. Rovněž vlastník neumožnil pořídit fotodokumentaci a provést zaměření objektu.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Zaměření nebylo provedeno laserovým měřidlem DISTO. Míry a vybavení byly odhadnuty. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejuplněnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům

2. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,859}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,020}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,876}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

1. Rodinný dům

Přízemní, nepodsklepený, řadový, krajní rodinný dům bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. St. 18. Je napojen na vodovod, el. energii a žumpu. Objekt je užíván více než 100 let. Během užívání byl minimálně opravován. V posledních letech je údržba zcela zanedbána.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází kuchyň, pokoj, chodba s umývadlem a záchod.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

Konstrukce	Provedení
1. Základy:	kamenné bez izolace
2. Zdivo:	smíšené zdivo
3. Stropy:	s rovným podhledem, trámy
4. Střecha:	sedlová
5. Krytina:	pálená taška poškozená
6. Klempířské konstrukce:	pozinkované
7. Vnitřní omítky:	vápenné
8. Fasádní omítky:	vápenocementová
9. Vnější obklady:	ne
10. Vnitřní obklady:	ne

11. Schody:	ne
12. Dveře:	plné, prosklené, dřevěné, plastové
13. Okna:	zdvojené, dřevěné, plastové
14. Podlahy obytných místností:	PVC
15. Podlahy ostatních místností:	dlažba, beton
16. Vytápění:	lokální na tuhá paliva
17. Elektroinstalace:	220 V
18. Bleskosvod:	ne
19. Rozvod vody:	studené
20. Zdroj teplé vody:	ne
21. Instalace plynu:	ne
22. Kanalizace:	ano
23. Vybavení kuchyně:	sporák
24. Vnitřní vybavení:	umývadlo
25. Záchod:	asi splachovací
26. Ostatní:	ne

Objekt není udržovaný a je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou venkovní úpravy - přípojky sítí a žumpa.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 358,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } (10,90+11,80)/2*5,30 = 60,16 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	60,16 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned}
 1. \text{ NP: } & ((10,90+11,80)/2*5,30)*(2,30) = 138,36 \text{ m}^3 \\
 \text{zastřešení: } & ((10,90+11,80)/2*5,30)*(2,00*0,5) = 60,16 \text{ m}^3 \\
 \text{Obestavěný prostor - celkem: } & = 198,52 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	60,16 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	60,16 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
-------------	----	----------------

0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,178}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,358,- \text{ Kč/m}^3 * 0,178 = 419,72 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 198,52 \text{ m}^3 * 419,72 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,020 = 84\,989,27 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 84 989,27 Kč

2. Pozemek

Pozemek je rovinatý.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemek je rovinatý.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	676,-	1,020		689,52	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 18	60	689,52	41 371,20
Stavební pozemek - celkem			60		41 371,20
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	41 371,20 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům	84 989,30 Kč
2. Pozemek	41 371,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **126 360,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **126 360,- Kč**

slovy: Jednostodvacetšesttisíctřistašedesát Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová
 - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
2. Porovnávací
 - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
3. Výnosová
 - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod.

je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

1. Prodej rodinného domu 75 m2, pozemek 236 m2 Skvrňov, okres Kolín

690 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Prodej menšího rodinného domu v obci Skvrňov nedaleko krásného Posázaví. V obci základní občanská vybavenost, ostatní v Uhlířských Janovicích (5 km), v blízkosti se nachází známá Farma Bláto, statek s restaurací v Benátkách atp. Obec Skvrňov se nachází v okrese Kolín, asi 22 km jihozápadně od Kolína. Žije zde cca 250 obyvatel. Dům byl naposledy užíván jako obchod, pro bydlení jsou třeba úpravy. Sestává z velké místnosti 48 m2 a druhé zadní místnosti 29 m2 jejíž součástí je soc. zázemí. Možná je i podkrovní vestavba. Za domem menší zahrádka a kůlna. V domě el 220/380 obecní vodovod, kanalizace. Výhodná cena – doporučujeme !

Celková cena: 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 1575

Aktualizace: 18.11.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 100 m²

Užitná plocha: 75 m²

Plocha podlahová: 75 m²

Plocha pozemku: 236 m²

Datum nastěhování: Ihned

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Jiné

Elektrina: 230V

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

2. Prodej rodinného domu 75 m², pozemek 294 m² Podvecká, Rataje nad Sázavou

900 000 Kč

G Mimořádně ne hospodárná

Dovoluji si Vám výhradně nabídnout rodinný dům v obci Rataje nad Sázavou o dispozici 2+1. Celá nemovitost je na dvou pozemcích (156 m² a 138 m²) na obou stranách Podvecké ulice. Obytná plocha je cca 75 m². RD je připojen na elektřinu 220/380V, obecní vodovod a kanalizaci. Na menším z pozemků – na druhé straně ulice je dřevěná kůlna – dílna o zastavěné ploše 48 m² a velmi svažité zahrada. Samotný dům je před kompletní rekonstrukcí. Dům není podsklepen. Střechu tvoří dřevěný krov s eternitovou šablonovou krytinou ve špatném stavu včetně klempířských prvků. Objekt se nachází v památkově chráněném území.

Obec Rataje nad Sázavou, kde se nachází občanská vybavenost je jedním z turistických center Středního Posázaví. Velkou výhodou je dobrá dopravní dostupnost, autobusy a vlaková zastávka na hlavní trati Praha – Světlá nad Sázavou s odbočkou na Kolín. V případě zájmu kontaktujte makléře, který Vás rád touto nemovitostí provede a sdělí bližší informace.

Celková cena: 900 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: Cena včetně provize a právních služeb

ID zakázky: 059-N05228

Aktualizace: 21.11.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: V bloku

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 96 m²

Užitná plocha: 75 m²

Plocha pozemku: 294 m²

Plocha zahrady: 138 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Plyn: Individuální

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Doprava: Vlaková, Silnice, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

3. Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 524 m² třída Krále Jiřího, Velim

950 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji přízemní rodinný dům o velikosti 3+1/90 m² v obci Velim

V přední části domu se nacházejí dva pokoje a kuchyň, vstupní chodba a spíž s prádelnou. WC zde není.

Dům má původní dřevěná okna, nové vchodové plastové dveře, je vytápěn plynovými vafkami. Na pozemku je vlastní studna.

V zadní části domu je další pokoj, chodba, spíž a menší stodola.

Dům se nachází na okraji obce, nedaleko je vlaková trať směr Praha-Kolín.

Více informací o této nemovitosti u makléřky osobně, nebo na prohlídce nemovitosti, kterou Vás ráda provedu.

Zlevněno: 950 000 Kč za nemovitost

Původní cena: 1 200 000 Kč

Poznámka k ceně: Cena včetně provize a právních služeb

ID zakázky: 059-N04950

Aktualizace: 20.11.2019

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 524 m²

Užitná plocha: 90 m²

Plocha pozemku: 524 m²

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální plynové

Elektrina: 400V

Doprava: Vlák, Silnice, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10% s ohledem na skutečnost, že cena ve většině případů obsahuje také provizi realitní kanceláře a náklady na právní služby. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí **ve výši 120 000 -200 000,- Kč**

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Gregušová Jana

Zahájení exekuce - Greguš Josef

Zahájení exekuce - Gregušová Jana

Změna výměr obnovou operátu

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

150 000,- Kč

slovy: Stopadesáttisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 23.11.2019

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 234/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 234/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy

3
1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2019 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 8642/17 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533661 Rostoklaty

Kat.území: 741434 Nová Ves II

List vlastnictví: 89

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Greguš Josef a Gregušová Jana, Nová Ves II 1, 28201 Rostoklaty	690420/0787	
	715506/0770	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 18	60	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nová Ves II, č.p. 1, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 18				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 20.369,- Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 38 EXE 2210/2012-9 ze dne 7.9.2012

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 18

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Nymburk č.j. 070 EX-4260/2012 -18 ze dne 11.10.2012.

Z-14377/2012-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 070 Ex-4260/2012 - 18. Právní moc ke dni 11.09.2013.

Z-14925/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, Exekutorský úřad Nymburk, se sídlem 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Gregušová Jana, Nová Ves II 1, 28201 Rostoklaty, RČ/IČO: 715506/0770

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 38 EXE-2210/2012 -9 ze dne 07.09.2012; uloženo na prac. Kolín

Z-13847/2012-204

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2019 12:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533661 Rostoklaty
Kat.území: 741434 Nová Ves II List vlastnictví: 89
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nymburk č. j. 070
EX-4260/2012 -46 ze dne 05.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.12.2018 18:43:31. Zápis proveden dne 11.12.2018; uloženo na prac. Kolín
Z-7785/2018-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Pliskavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Gregušová Jana, Nová Ves II 1, 28201 Rostoklaty,
RČ/IČO: 715506/0770

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 8642/2017-7 k 34 EXE-
1579/2017 7 ze dne 22.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2017
00:19:24. Zápis proveden dne 26.05.2017; uloženo na prac. Praha
Z-24350/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 č. j. 003
EX-8642/2017 -9 ze dne 23.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2017
00:19:27. Zápis proveden dne 02.06.2017; uloženo na prac. Kolín
Z-2973/2017-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Gregušová Jana, Nová Ves II 1, 28201 Rostoklaty,
RČ/IČO: 715506/0770

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070
EX-2131/2018 -9 ze dne 04.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2018
10:38:52. Zápis proveden dne 06.12.2018; uloženo na prac. Nymburk
Z-6424/2018-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nymburk č. j. 070
EX-2131/2018 -12 ze dne 05.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.12.2018 18:43:21. Zápis proveden dne 11.12.2018; uloženo na prac. Kolín
Z-7784/2018-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Greguš Josef, Nová Ves II 1, 28201 Rostoklaty, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2019 12:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533661 Rostoklaty
Kat.území: 741434 Nová Ves II List vlastnictví: 89
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

690420/0787

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193
EX-2920/2019 -7 ze dne 01.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2019
10:35:43. Zápis proveden dne 13.06.2019; uloženo na prac. Znojmo
Z-3798/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo č. j. 193
EX-2920/2019 -14 ze dne 04.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.06.2019 23:02:54. Zápis proveden dne 17.06.2019; uloženo na prac. Kolín
Z-3663/2019-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 193 EX-
2920/2019 -14. Právní moc ke dni 17.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.07.2019 23:20:12. Zápis proveden dne 26.07.2019; uloženo na prac. Kolín
Z-4530/2019-204

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 18

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní NZ-205/2006 ze dne 05.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni
06.10.2006.

V-5222/2006-204

Pro: Greguš Josef a Gregušová Jana, Nová Ves II 1, 28201 Rostoklaty RČ/IČO: 690420/0787
715506/0770

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

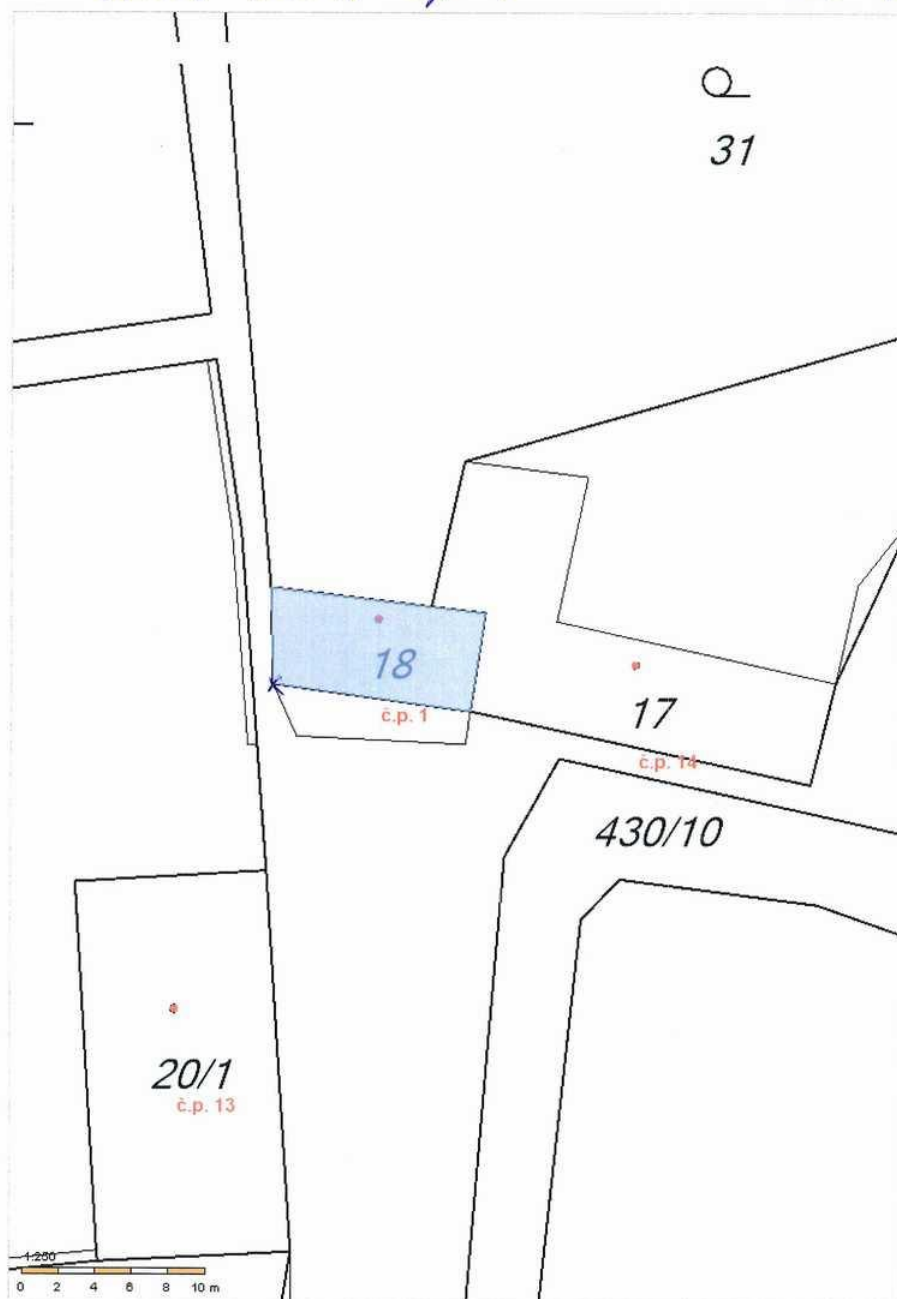
Vyhotoveno: 15.11.2019 13:11:04

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 3

NOVA VES II c.p. 1

LV 89



GPS 50°24'20"N
14°49'11"E